Auszüge aus Doktor-Dissertationen
der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät
der Georg-August-Universität zu Göttingen.
Jahrgang 1925.

Kann die Heilung eines wegen Formmangels nach § 313 Satz 1 BGB. ungültigen Grundstücksveräußerungsvertrages nach erfolgter Auflassung noch verhindert werden?

R. UNIV. BIBLIOTHEEK LEIDEN

Von
Werner Krause,
Gerichtsreferendar aus Hannover.

Gutachter: Prof. Dr. Pringsheim.

Einleitung.

§ 1. Grundstücksveräußerungsverträge bedürfen nach § 313 Satz 1 BGB. der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung, anderenfalls sind sie ungültig. Ist die Auflassung und Eintragung des Grundstückes erfolgt, so wird der obligatorische Vertrag gültig. In unserer Arbeit soll untersucht werden, ob nach bereits erfolgter Auflassung die Eintragung und damit die Heilung des obligatorischen Vertrages seitens des Veräußerers verhindert werden kann.

I. Abschnitt.

§ 2. Bei dem formwidrigen Grundstücksveräußerungsvertrage handelt es sich um einen Tatbestand, an den das Gesetz unter gewissen Voraussetzungen — nämlich nach erfolgter Auflassung und Eintragung — Rechtsfolgen anknüpft. Sind die Parteien in der Lage, diesen

zunächst ungültigen Vertrag völlig zu beseitigen, sodaß er auch für den Fall, daß Auflassung und Eintragung erfolgen, nicht gültig werden kann? Um zu dieser Frage Stellung nehmen zu können, ist eine rechtliche Würdigung des Heilungsvorganges erforderlich.

§ 3. Nach der einen Ansicht genügt es nicht zur Heilung des obligatorischen Vertrages, daß die Parteien das abstrakte Übereignungsgeschäft ausführen. Sie müßten außerdem einen Bestätigungswillen haben, der in der Auflassung enthalten sei. Vom Zeitpunkt der Auflassung an gelte der formwidrige Vertrag als neu geschlossen, allerdings wird er auch nach dieser Ansicht erst mit erfolgter Eintragung gültig.

Nach einer anderen Ansicht wird der formwidrige Vertrag gültig, wenn Auflassung und Eintragung erfolgen. Ein Bestätigungswille ist hiernach nicht erforderlich, vielmehr bewirkt nach dieser Ansicht die Erfüllung des Vertrages seitens des Veräußerers seine Heilung. Es handelt sich also bei dem formwidrigen Grundstücksveräußerungsvertrage um einen „unwirksamen" Vertrag, d. h. einen Vertrag, an den das Gesetz unter Eintritt gewisser Voraussetzungen Rechtsfolgen anknüpft, während ein (absolut) nichtiger Vertrag auf keinen Fall mehr Rechtsfolgen haben kann.

Können die Parteien diesen unwirksamen Vertrag widerrufen und damit in die Lage versetzt werden, als wenn überhaupt kein obligatorischer Vertrag geschlossen wäre, sodaß auch von einem Gültigwerden des obligatorischen Vertrages nicht die Rede sein kann? Zwar würde an der Wirkung der Eintragung in dinglicher Hinsicht nichts geändert werden, sodaß das Eigentum an den Erwerber überginge, aber dieser Eigentumsübergang wäre ohne rechtlichen Grund geschehen. Daher stünde dem Veräußerer die Kondiktion zu.

§ 4. Das Recht zum Widerruf wird abgelehnt, da die Parteien infolge der durch § 873 Abs. 2 BGB. ausge-

sprochenen Bindung an die Auflassung auch dinglich gebunden seien. Ferner würde der Zweck des § 313, der Schutz gegen übereilte Grundstücksveräußerungen wolle, schon mit der Auflassung erreicht.

§ 5. Aus einer Bindung an das dingliche Rechtsgeschäft ist nichts für eine Bindung an den obligatorischen Vertrag zu folgern. Eine Bindung an das dingliche Rechtsgeschäft besagt bei der Unabhängigkeit dieses von jenem nichts. Auch die Berufung auf den Zweck der Vorschrift des § 313 ist nicht einleuchtend. In erster Linie sollte mit dieser Vorschrift der Kondiktionsanspruch des Veräußerers, den dieser 30 Jahre lang haben würde, falls das Grundgeschäft ungültig bliebe, ausgeschlossen werden.

Zu einer Ablehnung des Rechts zum Widerruf kommen wir aber durch eine rechtliche Würdigung des Verhältnisses der Auflassung und Eintragung zu dem Grundgeschäft. Damit die Heilung eintreten kann, müssen die Auflassung und Eintragung in Beziehung auf den obligatorischen Vertrag erfolgen. Diese Bezugnahme erfolgt schon mit der Auflassung. Erfolgt die Eintragung, so tritt die Heilung ein, wenn das abstrakte Übereignungsgeschäft in Beziehung auf den formwidrigen obligatorischen Vertrag getätigt ist. Eine Willensübereinstimmung in obligatorischer Hinsicht wird nicht vom Gesetz verlangt, das Gesetz stellt allein auf die Erfüllung ab.

Die Bestätigung verlangt allerdings mehr als eine Erfüllung, nämlich eine erneute Vornahme oder eine Bestätigung des obligatorischen Vertrages. Verlangt man aber neben der Erfüllung zur Heilung einen Bestätigungswillen, so kann dieser auch für den Zeitpunkt der Eintragung mit demselben Rechte verlangt werden. Vom Standpunkt der Bestätigungstheorie aus läßt sich schwerlich ein Recht zum einseitigen Widerruf verneinen.

Wir schließen uns der Ansicht an, daß zum Gültigwerden die Erfüllung des formwidrigen Vertrages nötig ist. Wir kommen demgemäß zu folgendem Ergebnis: Der

formwidrige Vertrag wird gültig, falls er von Seiten des Veräußerers erfüllt wird, d. h. Auflassung und Eintragung in Beziehung auf den formwidrigen Vertrag erfolgt sind. Die Parteien können den obligatorischen Vertrag nicht mehr widerrufen, d. h. sie sind an den Vertrag gebunden.

II. Abschnitt.

Es bleibt noch die Möglichkeit offen, daß die Parteien den Eigentumsübergang verhindern. Die Vornahme der Eintragung kann nicht unmöglich gemacht werden, so lange die Auflassung besteht — vorausgesetzt, daß auch die Eintragungsbewilligung bereits erteilt ist. Es handelt sich also zunächst darum, ob die Auflassung beseitigt werden kann. Denkbar ist die Beseitigung durch eine Konditionsklage.

§ 6. Bei der Frage, ob die Voraussetzungen für eine Kondiktion vorliegen, ist zunächst zu untersuchen, ob durch die Auflassung „etwas" im Sinne des § 812 BGB. erlangt ist. Zwar tritt durch die Auflassung noch keine Vermögensverschiebung ein, da das Eigentum erst mit der Eintragung übergeht. Eine Vermögensverschiebung ist aber nicht erforderlich, damit ein „Erlangthaben" im Sinne des § 812 BGB. vorliegt, sondern es genügt, wenn jemand eine wichtige Rechtsposition erlangt hat. Eine solche Rechtsposition gewährt aber die Auflassung, da sie in Verbindung mit der Eintragung den Eigentumsübergang bewirkt.

§ 7. An die Auflassung sind die Parteien gebunden, d. h. keine Partei kann sie durch einseitigen Widerruf beseitigen. Damit steht aber nicht im Widerspruch, anzunehmen, daß die Auflassung kondizierbar ist, d. h. daß der Erwerber gezwungen werden kann, an der Rückgängigmachung der Auflassung mitzuwirken.

§ 8. Der obligatorische Vertrag wird erst mit der Eintragung gültig. Trotzdem soll nach einer Ansicht dem Veräußerer das Recht genommen sein, sich auf das Nichtvorliegen eines rechtlichen Grundes zu berufen. Die Be-

gründung geht dahin, daß die Parteien an den obligatorischen Vertrag „gebunden“ seien. Entweder versteht man unter Bindung „Klagbarkeit“. Die Annahme einer Klagbarkeit würde voraussetzen, daß die Heilung schon mit der Auflassung einträte. Das widerspricht aber dem Wortlaut des Gesetzes. Es kann aber auch unter Bindung „Unwiderruflichkeit“ verstanden werden. Aus einer Unwiederruflichkeit des obligatorischen Vertrages folgt jedoch nicht, daß er bereits einen rechtlichen Grund darstellt.

Anhang. Abzulehnen ist die Ansicht, daß in der Vornahme der Auflassung ein Verzicht läge, die Heilung zu unterbrechen, sodaß die Kondiktion ausgeschlossen sei. Mit demselben Recht wie hier, könnte ein solcher Verzicht bei jeder Einigung angenommen werden.

III. Abschnitt.

Selbst wenn die Voraussetzungen des § 812 vorliegen, ist die Kondiktion in gewissen Fällen ausgeschlossen. In diesen Fällen löst das Gesetz den allgemeinen Bereicherungsanspruch des § 812 in seine einzelnen Typen auf, so namentlich in den §§ 814 und 815.

§ 9. Bei unserer Kondiktionsklage handelt es sich entweder um die condictio indebiti oder um die condictio ob causam datorum. Die condictio indebiti ist in den Fällen des § 814 BGB., die condictio ob causam datorum in den Fällen des § 815 BGB. ausgeschlossen. Fraglich erscheint die Anwendbarkeit der condictio ob causam datorum dann, wenn noch nicht entschieden ist, ob der mit der Leistung bezweckte Erfolg eintritt.

Beide Kondiktionen setzen die Leistung einer Nichtschuld voraus. Jedoch wird bei der condictio indebiti zum Zwecke der Erfüllung geleistet, dagegen bei der condictio ob causam datorum im Hinblick auf ein künftiges Ereignis.

Daraus ergeben sich bei der Leistung einer Nichtschuld folgende Möglichkeiten:

1. Der Leistende leistet, in der irrtümlichen Annahme, er sei zu dieser Leistung verpflichtet. Dann steht ihm die Kondiktion zu (condictio indebiti); eine Ausnahme macht jedoch das Gesetz für den Fall, daß die Leistung einer sittlichen Pflicht oder einer auf den Anstand zu nehmenden Rücksicht entsprach. Dann wird die Kondiktionsklage versagt (§ 814 a. E.).

2. Der Leistende leistet, obwohl er weiß, daß er zu der Leistung nicht verpflichtet ist:

a) Er leistet auch nicht im Hinblick auf ein künftiges Ereignis. Dieses ist der typische Fall für die Anwendbarkeit des § 814. Die Kondiktion ist also ausgeschlossen.

b) Er leistet im Hinblick auf ein künftiges Ereignis. Dann ist die Kondiktion nicht aus dem Gesichtspunkte der Anwendbarkeit des § 814 BGB ausgeschlossen. Ob in diesem Falle die Klage aus ungerechtfertigter Bereicherung gegeben ist, beurteilt sich allein aus § 812 bezw. § 815 BGB. Würde für diese Fälle ebenfalls § 814 Anwendung finden, dann wäre § 815 überhaupt überflüssig.

§ 10. In der Literatur wird vielfach für die Anwendbarkeit des § 814 darauf abgestellt, ob der Veräußerer bei der Leistung wußte oder nicht wußte, daß er eine Rechtspflicht zur Auflassung hatte. Wußte der Veräußerer, daß er zur Leistung nicht verpflichtet war, so fände § 814 Anwendung und sei deshalb die Kondiktion ausgeschlossen. Nach einer anderen Ansicht findet § 814 für diesen Fall keine Anwendung, da es sich um eine condictio ob causam datorum, aber nicht um eine condictio indebiti handele.

§ 11. a) Für den Fall, daß die Auflassung unter der irrtümlichen Annahme einer Rechtspflicht vorgenommen wurde, ist dem Veräußerer jedenfalls die Kondiktion zuzubilligen. Die Kondiktion ist nur dann zu versagen, wenn die Vornahme der Auflassung einer sittlichen Pflicht oder einer auf den Anstand zu nehmenden Rücksicht entspricht. Eine solche sittliche Verpflichtung folgt jedoch nicht

aus dem Vorliegen eines wegen Formmangels ungültigen Vertrages.

b) Für den Fall, daß dem Veräußerer die Nichtigkeit des obligatorischen Vertrages bekannt war, findet § 814 nur dann Anwendung, wenn der Veräußerer die Auflassung auch für den Fall vorgenommen hätte, daß eine Heilung des obligatorischen Vertrages nicht eintritt. Eine solche Absicht kann im allgemeinen dem Veräußerer nicht unterstellt werden, vielmehr ist es das Natürliche anzunehmen, daß die Auflassung im Hinblick darauf, daß der Vertrag gültig wird, erfolgt. Dann ist aber die Anwendbarkeit des § 814 ausgeschlossen, weil es sich in diesem Falle um die condictio ob causam datorum handelt. Die condictio ob causam datorum setzt voraus, daß eine Nichtschuld bewußt geleistet wird. Allerdings muß mit dieser Leistung ein Zweck beabsichtigt sein.

Ob der beabsichtigte Erfolg, nämlich das Gültigwerden des Vertrages, eintritt, ist in den meisten Fällen noch garnicht entschieden. Dies hängt davon ab, ob der Grundbuchrichter die Eintragung vornimmt. Nach der einen Ansicht entsteht der Konditionsanspruch erst, wenn entschieden ist, daß der mit der Leistung bezweckte Erfolg nicht eintritt. Nach einer anderen Ansicht besteht der Konditionsanspruch von vornherein, da „sine causa" geleistet wurde; dieser Konditionsanspruch erlischt, wenn der mit der Leistung bezweckte Erfolg eintritt.

Man wird in Übereinstimmung mit dem gemeinen Recht und der Entstehungsgeschichte annehmen können, daß während des Schwebezustandes eine Rückforderung des Geleisteten ausgeschlossen ist.

Daher wird, falls die Ungültigkeit des obligatorischen Vertrages bekannt war, im allgemeinen die Kondiktion ausgeschlossen sein. Kann jedoch aus irgend einem Grunde die Eintragung nicht erfolgen, so ist damit der Schwebezustand beendet und die Konditionsmöglichkeit gegeben.

IV. Abschnitt.

Ist die Auflassung unkondizierbar, so läßt sich die Heilung nicht verhindern, falls die Eintragungsbewilligung vorliegt. Denn sobald der Eintragungsantrag hinzukommt, muß die Eintragung erfolgen.

Für den Fall, daß die Auflassung schon vorgenommen, die Eintragungsbewilligung aber noch nicht erteilt wurde, läßt sich die Heilung dann nicht verhindern, falls man aus der dinglichen Einigung eine Klage auf Erteilung der Eintragungsbewilligung für gegeben erachtet. Hat der Erwerber die Erteilung der Eintragungsbewilligung auf dem Wege der Klage erreicht, so führt er ebenfalls durch Stellung des Eintragungsantrages die Eintragung und damit die Heilung herbei. Es erscheint aber nicht annehmbar, aus der bindenden dinglichen Einigung ein Recht auf Erteilung der Eintragungsbewilligung anzunehmen. Ist also die Auflassung unkondizierbar, die Eintragungsbewilligung aber noch nicht erteilt, so braucht der Veräußerer den Eintritt der Heilung nicht mehr zu befürchten, denn zur Eintragung fehlt, auch wenn der Eintragungsantrag gestellt sein sollte, jedenfalls die Eintragungsbewilligung.

V. Abschnitt.

Ist die Auflassung bereits erfolgt und außerdem die Eintragungsbewilligung erteilt, so kann die Eintragung einseitig sowohl von dem Veräußerer als auch von dem Erwerber herbeigeführt werden. Solange daher die Auflassung noch nicht rückgängig gemacht ist, droht in diesem Falle die Heilung des obligatorischen Vertrages. Als eine Maßnahme, die die Eintragung verhindert, kommt der Erlaß einer einstweiligen Verfügung in Betracht. Diese kann sich entweder an das Grundbuchamt oder an den Erwerber richten.

§ 12. In einigen Fällen kann zwar das Prozeßgericht dem Grundbuchamt durch Erlaß von einstweiligen Verfügungen Anweisungen geben. Hierbei kann es sich aber ebensogut um eine Sondervorschrift, als um den Ausdruck eines allgemeinen Rechtsgedankens handeln.

Gegen die Zulässigkeit des Erlasses einer solchen einstweiligen Verfügung spricht zunächst, daß die einstweilige Verfügung nur bis zur äußersten Grenze dessen gehen kann, was bei der Vollstreckung erreichbar ist. Hier würde aber einem anderen als dem Gegner ein Verhalten aufgegeben, nämlich dem Grundbuchamte.

Vor allem scheitert eine solche einstweilige Verfügung auch an der Stellung der Grundbuchbehörde.

§ 13. Die Voraussetzungen für den Erlaß einer einstweiligen Verfügung an den Erwerber, die diesem verbietet, die Eintragung herbeizuführen, liegen vor. Ebenso wie die Veräußerung eines Grundstückes verboten werden kann (vgl. § 938 Abs. 2 ZPO.), muß auch der Erwerb eines solchen verboten werden können.

Die einstweilige Verfügung muß dem Aktivbeteiligten gebieten, seinen Eintragungsantrag zurückzunehmen, aber auch zugleich die Parteien an die Auflassung nicht mehr gebunden erklären. Auf Grund des Kondiktionsanspruches des Veräußerers, ist der Erwerber zur Mitwirkung bei dem Widerruf der Auflassung verpflichtet. Diese seine zustimmende Willenserklärung wird durch die einstweilige Verfügung ersetzt.

Ist dem Grundbuchamt der Erlaß der einstweiligen Verfügung bekannt, so darf es gemäß § 18 GBO. nicht eintragen, da durch die einstweilige Verfügung die Wirkung eintritt, als wenn die Auflassung beseitigt wäre und daher eine Voraussetzung für die Eintragung, nämlich die Auflassung, fehlt. Ist dem Grundbuchamt der Erlaß der einstweiligen Verfügung unbekannt und trägt es daher auf Grund eines Antrages des Erwerbers ein, so kann dieser sich nicht auf die heilende Kraft der Auflassung und

Eintragung berufen, da er die Eintragung einer gerichtlichen Anordnung zuwider herbeigeführt hat.

Schluß.

Rechtspolitische Bedenken treten bei dem formalen Verfahren vor dem Grundbuchamt naturgemäß zurück, sie sprechen nicht in entscheidendem Maße weder für die hier entwickelte Auffassung noch gegen sie.

Was insbesondere den Erlaß und die Wirkung der einstweiligen Verfügung betrifft, so kann das Ergebnis nicht als unerfreulich bezeichnet werden. Die Parteien müssen eben, wenn sie absolut sichergehen wollen, sich der im § 313 Satz 1 vorgeschriebenen Form bedienen.